

CAI  
PW1  
- 1994  
R24



## The Real Property National Investment Strategy: Key Outcomes

*This fact sheet is one in a series about the Real Property National Investment Strategy (NIS)—what it is and how it brings its strategic, business-like approach to bear on the real property investments made by Public Works and Government Services Canada (PWGSC). This sheet focuses on the major outcomes that will flow from NIS and the nearly \$1.6 billion per year PWGSC invests in its \$7 billion real property portfolio. The outcomes are outlined for each of the six types of assets or areas of investment that the NIS governs. We welcome your comments and questions on NIS and invite you to contact us at the address listed at the end.*

NIS is the strategic planning and analysis framework that guides all PWGSC investments in real property, i.e., all capital and other expenditures to acquire, operate, maintain, renovate and restore the real property assets that the Department owns and leases. NIS also covers the divestiture and disposal of assets no longer required to operate government programs.

Under NIS, real property investment decisions relate to six main asset groupings:

- general office facilities;
- common-use buildings such as conference centres;
- designated buildings, which include heritage buildings and national treasures such as the Parliament Buildings;
- northern housing;
- marine structures, emergency works and federal highways; and
- land development and surplus properties.

The overall objective of NIS is the judicious management of the inventory of assets, coupled with careful consideration of investment in new assets, to ensure that PWGSC's Real Property Program provides its clients with least-cost, productive work environment solutions. The major outcomes of NIS for each of the six asset groupings are highlighted in the following sections.



## Office Facilities

- With NIS, PWGSC manages the office facility inventory so that the supply of suitable office space, both nationally and at the community level, corresponds as closely as is practical to the projected level of demand, taking account of size, rates of growth or decline, distribution of clients, and other factors such as changes in office technologies. In this regard, NIS takes into account the potential for space reductions on the order of 10 to 20 percent over the next several years as the government responds to restructuring, downsizing and streamlining initiatives.
- The current inventory, including both Crown-owned and leased facilities, is closely monitored and managed to ensure it is used cost effectively and efficiently. PWGSC pursues specific initiatives such as space optimization to reduce the cost of accommodation, achieve a reasonable return on investment and improve service to its clients.
- NIS governs the rationalization of the Crown portfolio of office space over a 10-to-15-year period, using a triage approach to distinguish between three categories of office facilities assets:
  - those which can continue to meet tenant requirements for the foreseeable future without major renovations or improvements other than routine repair and preventive maintenance;
  - those which require major repairs, renovations and upgrading of assets, but which have the basic amenities and location to continue to satisfy tenant demand for the foreseeable future, can meet economic investment criteria, and will remain marketable; and
  - those which will be earmarked for disposal and replacement as they reach the end of their economic life and usefulness because their basic location, amenities and configuration will not

meet projected client needs and cannot meet economic investment imperatives, and whose disposal will free up funds which can be used to meet other office facilities needs.

- Under NIS at the community level, the inventory is made as flexible as possible through the best mix of Crown, lease-purchase and leased properties, as defined under community-based investment strategies.
- Each asset investment is subject to a return on investment analysis of a reasonable range of options, and will proceed at the most favourable time, given market conditions and the balance and configuration of the total office portfolio in each community.
- NIS includes a major program of accelerated renovations and improvements for certain Crown facilities to ensure they will meet forecast client needs. Given an average age of 42 years for office facilities, NIS forecasts that over the next decade, about four percent of Crown office space will undergo renovation each year.
- All Crown facilities will be brought up to full federal government environmental, health, safety and accessibility standards as quickly as possible, as resources permit.
- NIS minimizes the need for costly refits of both Crown and leased facilities by allowing negotiation of longer-term leases (where warranted) and increasing the proportion of Crown-owned facilities in communities where PWGSC has traditionally been overly dependent on leased space.

## Common-use Buildings

- As with office facilities, PWGSC's inventory of common-use facilities such as conference and training centres also faces an environment of decreased overall

demand. Under NIS, the priorities are to protect the usefulness and value of existing common-use facilities and reduce the size of the inventory where demand warrants. Any acquisitions or major renovations to meet new needs will proceed only if suitable financing is available and there is an acceptable return on investment.

## **Designated Buildings**

- The Real Property Program of PWGSC includes a variety of designated buildings —facilities that have special symbolic, cultural and heritage importance, as well as unique operational requirements. NIS emphasizes continued maintenance and conservation of this inventory, as well as modernization, safety performance and conservation of their heritage character.

## **Northern Housing**

- In view of the scarcity of adequate housing in a number of northern communities where federal employees are stationed, this housing program provides suitable accommodation for employees needed to meet government operational requirements in those communities. Under NIS, some existing units will be retained and upgraded. New units will be acquired to ensure that our northern housing meets community standards.
- The inventory of housing will be reduced appropriately as sufficient suitable housing comes on stream in communities.

## **Marine Structures and Highway Development**

- PWGSC divests itself of facilities that are not needed to operate federal programs or fulfil other government responsibilities.

- As part of the divestiture process, the Real Property Program improves and maintains a number of facilities to ensure that they do not deteriorate further and that they remain functional and retain their value so that they can be disposed of more easily. As appropriate, facilities may be mothballed until they are ultimately disposed.

## **Land Development and Surplus Properties**

- Special emphasis is placed on screening surplus properties to assess the extent of environmental contamination (if any) and to deal with it as appropriate. The Department accepts full responsibility for the environmental condition of properties in its inventory and assumes any environment-related liabilities associated with these assets.

This fact sheet outlines the basic outcomes expected from NIS as it is implemented. More information, including a comprehensive document outlining the full Real Property National Investment Strategy, is available on request.

### **Please contact:**

Public Works and Government Services  
Canada  
Sir Charles Tupper Building, 7E  
Riverside Drive  
Ottawa, Ontario  
K1A 0M2

Attention: National Investment Strategy

Phone: (613) 736-3025  
Fax: (613) 736-3057

© Minister of Supply and Services Canada, 1994  
Cat No. W63-15/4-1994  
ISBN 0-662-61468-2

## Stratégie nationale d'investissement des Biens immobiliers :

# Principaux résultats

*Le présent document d'information fait partie d'une série consacrée à la Stratégie nationale d'investissement des Biens immobiliers (SNI). De quoi s'agit-il? Comment son approche stratégique axée sur les pratiques commerciales influe-t-elle sur les investissements immobiliers au sein de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC)? Ce document met l'accent sur les principaux résultats qui découleront de la SNI et sur la somme de près de 1,6 milliard de dollars investie annuellement dans le répertoire immobilier de TPSGC, d'une valeur de 7 milliards de dollars. Les résultats sont précisés pour chacun des six types de biens ou de domaines d'investissement touchés par la SNI. Nous vous invitons à nous soumettre vos commentaires et vos questions concernant la SNI et à communiquer avec nous à l'adresse indiquée à la fin du document.*

La SNI est le cadre stratégique de planification et d'analyse qui guide tous les investissements immobiliers de TPSGC, notamment les dépenses en capital et autres destinées, à l'acquisition, à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à la restauration des biens immobiliers qui appartiennent au Ministère ou que celui-ci loue à bail. La SNI couvre aussi le dessaisissement et l'aliénation des biens qui ne sont plus nécessaires à l'exécution des programmes gouvernementaux.

Les décisions prises dans le cadre de la SNI touchent six principaux groupes de biens :

- les installations à bureaux polyvalents;
- les immeubles à utilisation commune comme les centres de conférence;
- les immeubles désignés, notamment les édifices patrimoniaux et les trésors immobiliers nationaux comme les édifices du Parlement;
- les logements dans le Nord;
- les installations maritimes, les installations d'urgence et les routes fédérales; et
- la mise en valeur des terrains et les propriétés excédentaires.



La SNI vise à gérer judicieusement le répertoire des biens et à investir avec prudence dans de nouveaux biens immobiliers pour faire en sorte que le Programme des biens immobiliers de TPSGC fournisse à ses clients des milieux de travail productifs, au coût le plus bas possible. Les principaux résultats de la SNI pour chacune des six catégories de biens immobiliers sont exposés ci-dessous.

### Immeubles à bureaux

- Grâce à la SNI, TPSGC gère (tant au plan national que local) le répertoire des locaux à bureaux de façon à ce que l'offre de locaux convenables corresponde, dans la mesure du possible, à la demande prévue, en tenant compte de la superficie des locaux disponibles, des taux de croissance ou de réduction, de la répartition des clients et d'autres facteurs tels que l'évolution de la bureautique. Pour ce faire, la SNI tient compte du fait que la demande pourrait diminuer de 10 à 20 p. 100 au cours des prochaines années, en raison des activités du gouvernement en matière de restructuration, de réduction et de rationalisation.
- Le répertoire actuel, qui comprend les installations appartenant à l'État et celles louées par lui, est contrôlé et géré minutieusement pour garantir sa rentabilité et son efficacité. TPSGC mettra en œuvre certaines initiatives, telles que l'optimisation de la superficie, afin de réduire le coût des locaux, d'obtenir un bon rendement sur ses investissements et d'améliorer le service à sa clientèle.
- La SNI sert à rationaliser le répertoire des locaux à bureaux de l'État sur une période de 10 à 15 ans selon une méthode de triage visant à distinguer entre trois catégories d'immeubles à bureaux, soit :
  - ceux qui continuent de répondre à la demande du locataire dans le futur immédiat, sans nécessiter de rénovations majeures autres que les travaux d'entretien régulier et préventif;
  - ceux qui nécessitent des gros travaux de réparation et de rénovation, mais qui bénéficient des équipements de base et d'un emplacement susceptibles de répondre à la demande de la clientèle dans

un avenir prévisible, qui répondent aux critères d'investissement et dont la valeur commerciale se maintiendra; et

- ceux qui sont destinés à être aliénés ou remplacés au terme de leur vie utile parce que leur emplacement, leurs équipements et leur configuration ne répondront plus aux exigences des clients et ne représenteront plus un investissement rentable. Leur aliénation permettra alors de libérer des fonds qui pourront alors être utilisés pour satisfaire aux besoins d'autres immeubles à bureaux.
- La SNI permettra d'établir un répertoire local aussi souple que possible par un agencement optimal de biens immobiliers appartenant à l'État, de location avec option d'achat et de location à bail, en fonction des stratégies d'investissement locales.
- Chaque investissement immobilier fera l'objet d'une analyse de rendement tenant compte d'un nombre raisonnable d'options, et sera fait au moment le plus propice, selon les conditions du marché et la répartition du portefeuille de locaux à bureaux dans chaque collectivité.
- La SNI comprend un programme de rénovations accéléré qui permet de faire en sorte que les installations appartenant à l'État répondront aux besoins futurs des clients. Étant donné que la vie utile des immeubles à bureaux est de 42 ans, la SNI prévoit qu'au cours de la prochaine décennie, on devra chaque année rénover environ 4 p. 100 des locaux à bureaux de l'État.
- Nous ferons en sorte que toutes les installations appartenant à l'État répondent, le plus tôt possible, aux normes en matière d'environnement, de santé, de sécurité et d'accessibilité dans la mesure où les ressources le permettent.
- La SNI réduit la nécessité de procéder à des aménagements coûteux dans les immeubles appartenant à l'État et dans ceux loués par lui en permettant de négocier des baux à plus long terme (le cas échéant) et en augmentant la proportion des installations de l'État dans les collectivités où TPSGC louait traditionnellement la plupart de ses locaux.

## Installations à utilisation commune

- Tout comme les immeubles à bureaux, les installations à utilisation commune faisant partie du répertoire de TPSGC, comme les centres de conférence et de formation, sont également moins en demande. La SNI a comme priorité de sauvegarder l'utilité et la valeur des installations à utilisation commune existantes et de réduire la taille de l'inventaire lorsque la demande le justifie. Par ailleurs, toute acquisition ou rénovation majeure dictée par de nouveaux besoins ne se fera que si le Ministère peut obtenir un mode de financement convenable et s'il prévoit que son investissement lui rapportera un rendement acceptable.

## Installations désignées

- Le Programme des biens immobiliers de TPSGC comprend diverses installations désignées qui ont une valeur symbolique, culturelle et patrimoniale, ainsi que des besoins opérationnels distincts. La SNI met l'accent sur les travaux d'entretien et de conservation constants de ce répertoire ainsi que sur la modernisation, la sécurité et la préservation de leur caractère patrimonial.

## Logements dans le Nord

- Étant donné le peu de logements convenables dans un bon nombre de collectivités du Nord où des employés fédéraux sont affectés, ce programme de logement fournit des installations convenables aux employés qui doivent satisfaire aux besoins opérationnels du gouvernement dans ces régions. La SNI permettra de garder et de rénover certains des bâtiments existants. De nouveaux bâtiments seront acquis pour faire en sorte que nos logements dans le Nord respectent les normes de la collectivité.
- Le répertoire des logements diminuera proportionnellement à mesure que les collectivités bâtiront des logements convenables.

## Installations maritimes et aménagement routier

- TPSGC se dessaisit des installations dont le gouvernement fédéral n'a pas besoin pour mener à bien ces programmes ou pour

assumer d'autres responsabilités ministérielles.

- Dans le cadre du processus de dessaisissement, le Programme des biens immobiliers améliore et entretient un certain nombre d'installations pour empêcher qu'elles ne se détériorent davantage, pour qu'elles demeurent fonctionnelles et conservent leur valeur de façon à faciliter leur aliénation. On mettra certaines installations de côté, au besoin, jusqu'à ce que l'on procède à leur aliénation.

## Mise en valeur des terrains et propriétés excédentaires

- On portera une attention particulière aux propriétés excédentaires afin d'évaluer l'étendue de la contamination de leur environnement (le cas échéant) et de prendre les mesures qui s'imposent. Le Ministère se tiendra entièrement responsable de l'aspect environnemental des propriétés de son répertoire et assumera les responsabilités liées à l'environnement pour ces biens immobiliers.

Le présent document d'information décrit les résultats de base de la mise en œuvre de la SNI. Vous pouvez vous procurer sur demande des renseignements supplémentaires, notamment un document complet décrivant la Stratégie nationale d'investissement des Biens immobiliers.

## Veillez vous adresser à :

Travaux publics et Services gouvernementaux  
Canada  
Édifice Sir-Charles-Tupper, 7E  
Promenade Riverside  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0M2

Référence : Stratégie nationale d'investissement

Téléphone : (613) 736-3025  
Télécopieur : (613) 736-3057

© Ministre des Approvisionnements et Services Canada, 1994  
N° de catalogue W63-15/4-1994  
ISBN 0-662-61468-2